

Ergänzungen zu

Jäde, Bayerische Bauordnung BauBO 1998/BauBO 2008 1. Auflage 2007

Stand: Juli 2008

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), *geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22. Juli 2008 (GVBl S. 479, 481)*

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 ist durch § 7 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften vom 22. Juli 2008 (GVBl S. 479, 481) mit Wirkung vom 31. Juli 2008 geändert worden. Nachstehend werden die geänderten Vorschriften der bisherigen Fassung gegenübergestellt. Jeweils anschließend wird die Begründung des – in den parlamentarischen Beratungen insoweit unverändert gebliebenen – Regierungsentwurfs (LT-Drs. 15/10390) wiedergegeben.

Im Vorblatt ist zu den Änderungen der BayBO zunächst unter A (Problem) Nr. 2 ausgeführt:

Es ist davon auszugehen, dass in etwa 20 Jahren ca. ein Drittel der Bevölkerung auf unterschiedliche Art und Weise von einer Mobilitätseinschränkung betroffen sein wird. Die Zunahme ist auch durch die wachsende Zahl älterer Menschen bedingt. Im Jahr 2020 steigt die Gesamtzahl der älteren Menschen in der Altersgruppe ab 65 Jahren auf etwa 2,6 Mio., das sind etwa 20,8% der Bevölkerung, während es im Jahr 2004 noch 17,8% waren. Die Schaffung barrierefreien Wohnraums, der auch bei Mobilitätseinschränkung möglichst lange selbstständig genutzt werden kann, ist auch aus diesem Grunde zwingend notwendig. Teure Heimaufenthalte können z.T. verhindert werden, wenn es dem Einzelnen ermöglicht wird, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen und ambulante Dienste in Anspruch zu nehmen.

Unter B (Lösung) Nr. 2 heißt es zur BayBO:

Die BayBO wird dahingehend geändert, dass

- in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und Aufzügen ein Drittel der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein muss,
- barrierefrei zugängliche Wohnungen in bestimmten Räumen (z. B. Bad und Toilette, Küche) auch barrierefrei nutzbar sein müssen,
- ein zweiter Handlauf auch in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die nicht stufenlos erreichbar sind, vorgeschrieben ist.

Unter D (Kosten) Nr. 2 (Kosten für Wirtschaft und Bürger) wird zur BayBO dargelegt: Es könnten gegenüber der Neufassung der BayBO 2008 allenfalls Mehrkosten durch die Ergänzung des Art. 32 Abs. 6 Satz 2 und Art. 48 Abs. 1 Satz 2 „barrierefrei nutzbar“ entstehen. Aufgrund eines Forschungsberichts von 1995 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau -BM Bau-, Bonn (Förderer); Institut für Bauforschung e.V. – IFB, Hannover (ausführende Stelle) im Rahmen der Studie „Barrierefreies und kostengünstiges Bauen für alle Bewohner – Analyse ausgeführter Projekte nach DIN 18025-2 (Barrierefreie Wohnungen Planungsgrundlagen)“ konnte allerdings nachgewiesen werden, dass die dadurch ausgelösten Flächenmehrungen (z.B. Bewegungsflächen in Sanitärräumen) insgesamt unbedeutend sind und durch eine intelligente Planung und entsprechende Grundrissgestaltung weitgehend ausgeglichen werden können. Das trifft ggf. auch für Flächenmehrungen aufgrund der Notwendigkeit eines zweiten Handlaufs zu. Sogar im geförderten Wohnungsbau in Bayern konnten deshalb die Anforderungen der DIN 18025-2 schon seit Längerem ohne wesentliche Kostenmehrungen umgesetzt werden. Bei wesentlichen Umbauten entstehen dem Bauherrn durch die in Art. 48 BayBO festgelegten Ausnahmetatbestände keine unverhältnismäßigen Mehraufwendungen.

Die Änderungen im Einzelnen:

[auf Seite 105/107]

Art. 32 Treppen

[Absätze 1 bis 5 unverändert]

(6) ¹Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ²Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und Zwischenhandläufe vorzusehen, soweit die Verkehrssicherheit dies erfordert.

Art. 32 Treppen

(6) ¹Treppen müssen einen festen und griffsicheren Handlauf haben. ²Für Treppen sind Handläufe auf beiden Seiten und bei großer nutzbarer Breite auch Zwischenhandläufe vorzusehen,

1. in Gebäuden mit mehr als zwei nicht stufenlos erreichbaren Wohnungen,
2. im Übrigen, soweit es die Verkehrssicherheit erfordert.

Beidseitige Handläufe für Treppen kommen insbesondere motorisch unsicheren Menschen oder Menschen mit motorischer Behinderung zugute. Während die geschlossene Ausbildung der Treppen mit Setzstufen als Voraussetzung für „bequeme“ Treppen im Geschosswohnungsbau ohnehin Standard ist, besteht für den zweiten Handlauf noch Regelungsbedarf. Aus Gründen der Verkehrssicherheit schreibt Satz 2 Nr. 1 nun für Treppen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, die nicht stufenlos erreichbar sind, regelmäßig einen zweiten Handlauf vor. Dadurch soll beispielsweise älteren Menschen in Gebäuden, die keine Aufzüge haben, auch außerhalb der Geschosse mit barrierefrei erreichbaren Wohnungen ausreichende Sicherheit beim Benutzen der Treppe geboten werden.

[auf Seite 150/151]

Art. 48 Barrierefreies Bauen

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; Abs. 4 Sätze 1 bis 5 sind anzuwenden. ²In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine mit dem Rollstuhl zugänglich sein.

³Art. 37 Abs. 4 bleibt unberührt.

[Absätze 2 bis 5 unverändert]

Die Neufassung von Satz 2 stellt klar, dass neben der Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl oder einer anderen Mobilitätshilfe auch die barrierefreie Nutzbarkeit der genannten Räume der Wohnung erforderlich ist. Voraussetzung dafür sind entsprechende Türbreiten und Bewegungsflächen im Sinn der DIN 18025 Teil 2. Eine „rollstuhlgerechte“ Ausbildung der Wohnung ist damit nicht gemeint.

Satz 2 Nr. 2 enthält die neue Forderung, dass in Gebäuden, in denen aufgrund von Art. 37 Abs. 4 ohnehin der Einbau eines Aufzugs erforderlich ist und in denen die Wohnungen ohnehin barrierefrei erreichbar sein müssen, der Anteil der barrierefrei nutzbaren Wohnungen auf ein Drittel erhöht wird. So kann der Vorteil des Aufzugs, die stufenlose Erreichbarkeit, für mehr barrierefreien Wohnraum genutzt werden.

Satz 3 wird redaktionell ergänzt.

[auf Seite 171]

Art. 56 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

¹Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

Art. 48 Barrierefreies Bauen

(1) ¹In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein; Abs. 4 Sätze 1 bis 5 sind anzuwenden. ²Die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine müssen

1. in den Wohnungen nach Satz 1 Halbsatz 1

2. in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen und Aufzügen nach Art. 37 Abs. 4 in einem Drittel der Wohnungen

mit dem Rollstuhl zugänglich und barrierefrei nutzbar sein.

³Art. 32 Abs. 6 Satz 2, Art. 35 Abs. 2 und Art. 37 Abs. 4 bleiben unberührt.

Art. 56 Vorrang anderer Gestattungsverfahren

¹Keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach diesem Gesetz bedürfen

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der *Nutzung* eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,

[Nrn. 2 bis 10 und Sätze 2 und 3 unverändert]

Es handelt sich um redaktionelle Berichtigungen.

[Hinweis: Die Änderung stellt den Wortlaut des Art. 87 Abs. 1 Nr. 1 BayBO 1998 wieder her. „Benutzung“ ist der richtige Begriff, weil er sich auf die Gewässerbenutzungen nach § 3 WHG bezieht.]

[auf Seite 268/270]

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

[Nrn. 1 bis 6 unverändert]

7. in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, darüber, dass auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht *überbaut* werden dürfen.

[Absätze 2 und 3 unverändert]

Es handelt sich um redaktionelle Berichtigungen.

[Hinweis: Durch die Änderung wird der durch ein Redaktionsversehen veränderte Wortlaut des Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO 1998 wiederhergestellt.]

1. nach anderen Rechtsvorschriften zulassungsbedürftige Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern und Anlagen, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der *Benutzung* eines Gewässers dienen oder als solche gelten, ausgenommen Gebäude, Überbrückungen, Lager-, Camping- und Wochenendplätze,

Art. 81 Örtliche Bauvorschriften

(1) Die Gemeinden können durch Satzung im eigenen Wirkungskreis örtliche Bauvorschriften erlassen

7. in Gebieten, in denen es für das Straßen- und Ortsbild oder für den Lärmschutz oder die Luftreinhaltung bedeutsam oder erforderlich ist, darüber, dass auf den nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke Bäume nicht beseitigt oder beschädigt werden dürfen, und dass die Flächen nicht *unterbaut* werden dürfen.